



ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Οι τάσεις της κτηματαγοράς

Μοντέλο Μανχάταν στο εγχώριο real estate

Διαμερίσματα των 40 και 50 τετραγωνικών μέτρων κερδίζουν όλο και περισσότερες προτιμήσεις όσων αναζητούν κατοικία



Της **ΜΑΡΗΣ Ι. ΠΑΠΑΚΩΣΤΑΝΤΙΝΟΥ**
m.papakonstantinou@realnews.gr

Το οικιστικό μοντέλο του Μανχάταν, στο κέντρο της Νέας Υόρκης, όπου πρωταγωνιστούν πολυώροφα κτίρια με μικρά διαμερίσματα των 40 έως 50 τ.μ., υιοθετεί η ελληνική κτηματαγορά. Τα αυστηρά διαμερίσματα, που καταλαμβάνουν μικρούς χώρους, γίνονται περιζήτητα από μονογονεϊκές οικογένειες, φοιτητές, στέλεχη εταιρειών και από συγκατοίκους που αναζητούν μια οικονομική λύση για να στεγαστούν, ενώ παράγοντες της αγοράς υποστηρίζουν ότι αποτελούν περιζήτητη επενδυτική επιλογή. Καθώς λοιπόν, αυξάνεται η ζήτηση για ένα σπίτι που θα καλύψει τις βασικές ανάγκες ενός ή δύο ατόμων, η διαμονή σε μικρότερα διαμερίσματα φαίνεται να είναι το μέλλον στη στέγαση.

Τις επιλογές των νοικοκυριών επηρεάζουν η εκτίναξη των ενοικίων στην Αθήνα, στη Θεσσαλονίκη και σε μεγάλες πόλεις της χώρας. Σύμφωνα με την επίσημη πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάς για το 2025, ένας στους δύο ενοικιαστές κατέληξε σε διαμέρισμα έως 50 τ.μ., ενώ μόλις τρεις στους δέκα μίσθωσαν κατοικίες 75-100 τ.μ. Τα στοιχεία δείχνουν ότι οι υψηλές τιμές ωθούν τους ενδιαφερομένους προς μικρότερα και παλαιότερα ακίνητα, στα οποία μπορούν να εξασφαλίσουν αξιοπρεπή στέγη χωρίς υπερβολικό κόστος. Το νέο μοντέλο, λοιπόν,

που χαρακτηρίζει τις μεγαλουπόλεις πλέον ανστέλλει και στην Ελλάδα, προμηνύοντας ότι η ζήτηση θα αυξηθεί περαιτέρω. Ηδη οικιστικά συγκροτήματα που βρίσκονται είτε υπό κατασκευή είτε σε σχεδιασμό και χαρακτηρίζονται από τη δημιουργία διαμερισμάτων λίγων τετραγωνικών μέτρων γίνονται περιζήτητα.

«Πρωταγωνιστές»

Τα διαμερίσματα των 40 και 50 τ.μ. αντικαθιστούν την τάση προηγούμενων δεκαετιών, όταν τα μικρά διαμερίσματα εκτεινόταν τουλάχιστον σε 60 τ.μ. και πλέον έχουν πρωταγωνιστικό ρόλο στο νέο οικιστικό περιβάλλον.

Μάλιστα, πολλοί κατασκευαστές υποστηρίζουν ότι η νέα τάση θα μειώσει ακόμη περισσότερο τις διαστάσεις των κατοικιών, προμηνύοντας ότι η κατοίκηση

σε microapartments (αγγλοσαξωνικός όρος που περιγράφει σπίτια μικρότερα των 30 τ.μ.) θα επικρατήσει σύντομα και στην Ελλάδα.

Τα διαμερίσματα από 22 έως 30 τ.μ. αποτελούν δημοφιλή επιλογή για πιθανούς αγοραστές και ενοικιαστές διεθνώς, ως αποτέλεσμα της τρέχουσας στεγαστικής κρίσης που έχει διαμορφωθεί εξαιτίας του περιορισμένου χώρου σε πυκνοκατοικημένες αστικές περιοχές και ταυτόχρονα της αυξημένης ζήτησης.

Σχετική έρευνα που διεξήγαγε η διεθνής πλατφόρμα ακινήτων Plentific αναφέρει ότι ο τρόπος κατοίκησης σε διαμερίσματα-μινιατούρες θα αυξηθεί κατά 75% τα επόμενα δέκα χρόνια, ενώ το Κρατικό Ινστιτούτο Ερευνών της Γερμανίας υπολογίζει πως τα μονομελή νοικοκυριά, καθώς και αυτά με δύο μέλη, θα συνεχίσουν να αυξάνονται μέχρι το 2040 και θα φτάσουν να αποτελούν την πλειονότητα.

Το κτίριο Κεράνι

Ενα κατ'εξοχήν κτίριο που θα προσφέρει μικρά αλλά σύγχρονα διαμερίσματα, 408 στο σύνολό τους, με έμφαση στον αρχιτεκτονικό σχεδιασμό, είναι η επένδυση που θα υλοποιηθεί στο βιομηχανικό σύμβολο της ιστορικής καπνοβιομηχανίας Κεράνης, στην Πειραιά. Το Keranis Residences, μια κατασκευή με πολυτελείς προδιαγραφές, θα αναπτυχθεί στην οδό Αθηνών 39 και, εκτός από τις κατοικίες, θα διαθέτει χώρους εστίασης, καταστήματα και υποδομές ευεξίας. Όπως εξήγησαν εκπρόσωποι του κανα-



Φωτογραφία ενός από τα Premium Properties. Αναλογία διαμερισμάτων θα κατασκευαστούν σε κτίριο που αγοράσε η εταιρεία στην Καισαριανή

Οι τάσεις της κτηματαγοράς

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

δικού ομίλου εταιρειών Metan Group που θα αναλάβει να μεταμορφώσει το κτήριο Κεράνη σε σύγχρονο συγκρότημα μετικής χρήσης, οι νέες κατοικίες απευθύνονται σε σύγχρονους ανθρώπους, από φοιτητές και νέους που ζητούν την ανεξαρτησία τους μέχρι στελέχη εταιρειών και ζευγάρια. Το συγκρότημα θα έχει συνολική επιφάνεια 29.900 τ.μ., με έξι ορόφους, ενώ θα διαθέτει 408 πλήρως επιπλωμένες κατοικίες, έχοντας στον πυρήνα του ως προτεραιότητα την ενεργειακή απόδοση, προσφέροντας μια ποιότητα απόδοσης ανοικτού χώρου έως διαμερίσματα ενός και δύο υπνοδωματίων.

Όπως ανέφεραν χαρακτηριστικά οι εκπρόσωποι της εταιρείας, η νέα επένδυση είναι σχεδιασμένη με γνώμονα τον σύγχρονο τρόπο ζωής, ενώ κάθε μονάδα αναπτύσσεται σε 44 έως 69 τ.μ., αντανακλώντας την αυξανόμενη ζήτηση για υψηλής ποιότητας σύγχρονες κατοικίες στην ευρύτερη περιοχή της Αθήνας. Επίσης, στο συγκρότημα θα λειτουργούν γραφεία και λοιπές επαγγελματικές εγκαταστάσεις, για τις ανάγκες των κατοίκων του κτιρίου και όχι μόνο. Οι εργασίες εκτιμάται ότι θα ξεκινήσουν στις αρχές του 2026 και το έργο θα παραδοθεί στα τέλη του 2027.

Στην Καισαριανή

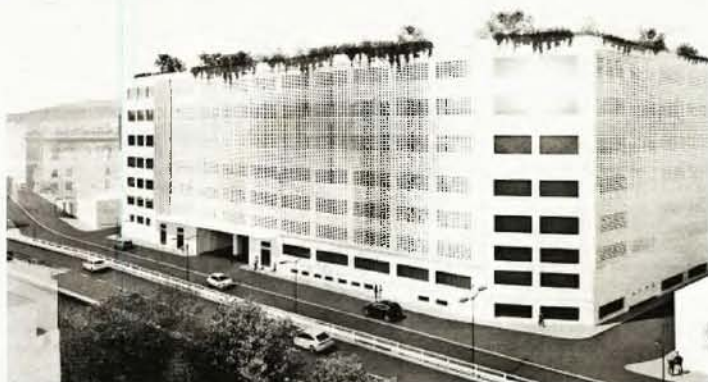
Τις ελλείψεις της αγοράς σε μικρά, σύγχρονα και λειτουργικά διαμερίσματα διαπίστωσε η Premia Properties, η οποία εντάσσει την επενδυτική δραστηριότητα ανακοίνωσης ολοκληρωμένων κτιρίων ως βασική προτεραιότητα στο χαρτοφυλάκιό της.

Η πιο πρόσφατη επένδυση που ανακοίνωσε αφορά ακίνητο πέντε ορόφων με τέσσερα επίπεδα υπογείων στην Καισαριανή, συνολικής επιφάνειας 12.541 τ.μ., το οποίο απόκτησε έναντι τιμήματος 6,15 εκατ. ευρώ. Όπως αναφέρουν οι εκπρόσωποι της εταιρείας, το κτήριο θα μετατραπεί σε κατοικίες μικρών διαστάσεων, δυναμικότητας περίπου 151 διαμερίστων, με προοπτική να καλύψει τις ανάγκες στέγασης φοιτητών. Μάλιστα, στον ισόγειο χώρο θα δημιουργηθεί ένα ζωντανό περιβάλλον με τέσσερις χώρους 700 τ.μ. με καυστήματα διασκέδασης και εστίασης, που θα εξυπηρετούν τις εσπές αλλά και τη γύρω περιοχή. Με βάση το πλάνο κατασκευής, προβλέπεται η λειτουργία μετά το καλοκαίρι του 2026.

Η νέα οικιστική προσέγγιση δίνει μεν προτεραιότητα σε φοιτητές, ωστόσο ως πρόταση έχει διευρυνμένες προδιαγραφές, αφού ανάλογη δραστηριότητα που αφορά την απόκτηση ολοκληρωμένων κτιρίων με σκοπό τη μετατροπή τους σε κατοικίες των 40 και 50 τ.μ. μελώνουν τόσο η Premia Properties όσο και άλλες εταιρείες από τον κλάδο του real estate.

Όπως στην Ελβετία

Πρόδρομος της νέας τάσης για ακόμα λιγότερα τετραγωνικά, που περιορίζονται στα άκρια απαραίτητα για τους ιδιοκτήτες ή ενοικιαστές τους, είναι τα διαμερίσματα της



Στο κτήριο Κεράνη στην οδό Αθηνών 39 θα υπάρχουν 408 μικρά αλλά σύγχρονα διαμερίσματα

εταιρείας The Plan C. Όπως αναφέρει στην ιστοσελίδα της, τα μικροapartments που αναπτύσσει σε κτίρια της Θεσσαλονίκης πληρούν ελβετικά υψηλά πρότυπα για ασφαλή, υγιεινά και οικολογικά διαμερίσματα. «Η Ελβετία είναι ευρέως αποδεκτή ως μια πολύ ασφαλή χώρα για να ζήσει κανείς. Θέλουμε να διασφαλίσουμε ότι οι πελάτες μας θα απολαμβάνουν τα ίδια υψηλά πρότυπα, ανεξάρτητα εάν το διαμέρισμα βρίσκεται στην Ελβετία, στην Ελλάδα ή αλλού», επισκομίζουν εκπρόσωποι της The Plan C.

Τα συγκριτικά πλεονεκτήματα των μικροδιαμερισμάτων είναι οι παροχές. Στην εταιρεία αναφέρουν ότι είναι πλήρως εξοπλισμένα με συστήματα τελευταίας τεχνολογίας, όπως ενσωματωμένο σύστημα ασφαλείας, εξοπλισμός κλιματισμού, κεντρική θέρμανση κ.λπ., ενώ διατίθενται πλήρως επιπλωμένα με εξοπλισμένες κουζίνες, καλύπτοντας όλα τα λειτουργικά έξοδα για νερό, θέρμανση και ηλεκτρικό ρεύμα στο κόστος του ενοικίου.

Παρότι ξεκίνησαν από τη Θεσσαλονίκη στοχεύοντας στους φοιτητές, ωστόσο η μεγαλύτερη ζήτηση ήρθε τελικά από τους millennials. Σήμερα, σε αυτά τα συγκροτήματα μπορεί να συναντήσει κανείς ένα μωσαϊκό ανθρώπων, από νέους επαγγελματίες και φοιτητές Erasmus μέχρι διαζευγμένους σαραντάροντες, digital nomads ή απλώς οποιονδήποτε αντιμετωπίζει τη δημιουργία ενός νέου μικρού χώρου ως μια πρόκληση.

Προοπτικές για το 2026

Η εκτόξευση των τιμών στα ενοίκια, σε συνδυασμό με την έλλειψη διαθέσιμων κτιρίων ή την προσφορά μεγάλων και μη ανακαινισμένων διαμερισμάτων, αναγκάζει ολοένα και περισσότερους ενδιαφερόμενους ενοικιαστές να στρέψουν το ενδιαφέρον τους σε μικρά ακίνητα, τα οποία κοστίζουν λιγότερο σε σύγκριση με άλλα μεγαλύτερα και επιπλέον είναι και νεόδμητα. Σύμφωνα με τους ειδικούς το

ενδιαφέρον για τα μικρά διαμερίσματα θα διατηρηθεί και το ερχόμενο έτος.

Την ίδια των μικρών διαμερισμάτων επιβεβαιώνει έρευνα της RE/MAX για το 2025, σύμφωνα με την οποία σε πανελλαδικό επίπεδο το 44,7% των μισθώσεων αφορά ακίνητα έως 50 τ.μ., το 21,9% ακίνητα 51 έως 75 τ.μ., το 30,1% κατοικίες 76 έως 150 τ.μ. και μόλις το 3,3% ακίνητα άνω των 151 τ.μ. Στην ευρύτερη περιοχή της Αττικής, τα μικρά και μεσαία διαμερίσματα είναι μία κατ'εξοχήν επιλογή για τους κατοίκους καθώς το 53,7% των μισθώσεων αφορά ακίνητα έως 75 τ.μ., ενώ το 45,2% αφορά διαμερίσματα των 76 έως 150 τ.μ. Αξιοσημείωτο είναι ότι τα μεγάλα ακίνητα άνω των 151 τ.μ. αντιπροσωπεύουν μόλις το 1,1%. Η μεγαλύτερη ζήτηση για μικρά διαμερίσματα καταγράφεται στο κέντρο και στα δυτικά προάστια, ενώ στο βόρειο και στα νότια προάστια προτιμούνται κατοικίες μεσαίου μεγέθους.

Στη θύρευνα Ελλάδα

Η Θεσσαλονίκη φαίνεται ότι κρατά το «ακίπτο» της νέας τάσης για μικρά, ως επί το πλείστον, αλλά και μεσαία διαμερίσματα. Από την ίδια έρευνα προκύπτει ότι το 63,1% των μισθώσεων αφορά κατοικίες έως 50 τ.μ., το 17,9% αφορά ακίνητα 51 έως 75 τ.μ., ενώ μεγαλύτερα διαμερίσματα προτιμούνται κυρίως σε περιφέρειες όπως η Καλαμαριά και η Θέρμη. Τα νεόδμητα έως 5 ετών καταλαμβάνουν μόλις το 3,4% των μισθώσεων, γεγονός που αντανακλά την έλλειψη σύγχρονων επιλογών στην αγορά και το περιορισμένο διαθέσιμο εισόδημα των ενοικιαστών. Όσον αφορά τα ποσοτικά χαρακτηριστικά, το 88% ζητά φωτεινά και διαυγή ακίνητα, το 62% δίνει σημασία σε θέα ή εξωτερικό χώρο, ενώ η πόσιμη περιοχή αποτελεί κριτήριο μόλις για το 25%.

Εκτός από τη διαπίστωση ότι τα μικρά ακίνητα βρίσκονται ψηλά στις επιλογές, από την έρευνα προκύπτει ακόμα ότι παλαιά ακίνητα που αποτελούν φθηνή επιλογή είναι εξίσου προτιμώμενα. Σύμφωνα με στατιστικά στοιχεία, το 74,1% των ακινήτων που ενοικιάστηκαν το 2025 είναι ηλικίας άνω των 20 ετών, το 19,5% αφορά κατοικίες από 6 έως 20 ετών και μόλις το 6,4% ανήκει στην κατηγορία των νεοδημιουργιών, έως 5 ετών.

Έρευνα

Σύμφωνα με την έρευνα πανελλαδική έρευνα της RE/MAX Ελλάδας για το 2026, περίπου ένας στους δύο ενοικιαστές κατέβηξε σε διαμερίσματα έως 50 τετραγωνικών μέτρων, ενώ μόλις τρεις στους δέκα μισθώσαν κατοικίες 75-100 τετραγωνικών μέτρων



Ένα από τα μικροapartments που αναπτύσσει σε κτίριο της Θεσσαλονίκης η εταιρεία The Plan C